

Инструкция по эксплуатации нежилого помещения и общего имущества, находящихся в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Корпусная 3, строение 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, требований к процессу эксплуатации нежилых помещений, Участник долевого строительства (собственник) обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации помещения.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком Участник долевого строительства (собственник) получает право фактически владеть и пользоваться помещением, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

На территории подземного гаража допускается размещение следующих видов транспортных средств и имущества: **легковые автомобили, прицепы, мотоциклы, мопеды.**

Размещение на территории подземного гаража иного имущества допускается только с предварительного согласия управляющей компании, при условии, если при этом не нарушаются настоящая Инструкция, действующие нормы эксплуатации помещений, а также права других Участников долевого строительства (собственников). Не допускается использование помещения и/или иной территории подземного гаража для каких-либо иных целей. Любые изменения, неотделимые или отделимые улучшения помещения и/или подземного гаража могут производиться исключительно с предварительного общего согласия Застройщика и управляющей компании. При нарушении указанного порядка изменения, неотделимые или отделимые улучшения должны быть удалены Участником долевого строительства (собственником) за свой счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика или управляющей компании.

Помещения для размещения транспортных средств и подъездные пути к ним оборудуются и обозначаются дорожными знаками, разметкой и соответствующими информационными указателями в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Доступ Участников долевого строительства (собственников) к помещениям, расположенным в подземном гараже, осуществляется по постоянным средствам доступа (дистанционный пульт управления автоматическими воротами), которые выдаются Участникам долевого строительства (собственникам) при подписании передаточного акта с Застройщиком.

При размещении транспортных средств в подземном гараже Участники долевого строительства (собственники) обязаны соблюдать права и законные интересы других лиц, в том числе не создавать им препятствий в пользовании подземным гаражом.

Размещенное на территории подземного гаража оборудование (системы пожаротушения, водоснабжения, канализации, освещения, отопления, кондиционирования и вентиляции, автоматические ворота, сантехническое оборудование, электропроводка, прочие коммуникации и магистрали) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации относится к общему имуществу Участников долевого строительства (собственников) помещений в многоквартирном доме.

Пользователи вправе использовать автоматические ворота и сантехническое оборудование в соответствии с правилами эксплуатации, которые доводит до их сведения управляющая компания. Прочее оборудование функционирует автоматически или под контролем управляющей компании и не может использоваться Участниками долевого строительства (собственниками) самостоятельно. В случае обнаружения поломки или некорректного функционирования какого-либо оборудования Участник долевого строительства (собственник) обязан незамедлительно сообщить об этом в управляющую компанию (либо в зависимости от способа управления в обслуживающую организацию или товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной потребительский кооператив) и не предпринимать попыток по самостоятельному ремонту указанного оборудования.

Участники долевого строительства (собственники) обязаны соблюдать чистоту и порядок на территории подземного гаража, а также соблюдать общественный порядок на территории подземного гаража.

Контроль за организацией работы подземного гаража и соблюдением настоящей Инструкции осуществляется сотрудниками управляющей компании (либо обслуживающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом, а именно: управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищными кооперативом или иным потребительским кооперативом).

До начала пользования помещением Участник долевого строительства (собственник) обязуется заключить Договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию подземного гаража с управляющей компанией, в случае если в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление управляющей компанией, (если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом, то договор может быть заключен с соответствующей обслуживающей организацией) и своевременно оплачивать предусмотренные им платежи за обслуживание подземного гаража.

Общая стоимость услуг (работ) по обслуживанию подземного гаража, а также стоимость обслуживания помещения определяется в договоре на обслуживание подземного гаража между Участником долевого строительства (собственником) и управляющей компанией в случае если в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление управляющей компанией, (если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом, то договор может быть заключен с соответствующей обслуживающей организацией).

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- конструкция здания - каркасная с монолитными железобетонными перекрытиями на монолитных железобетонных колоннах и пилонах. Жесткость здания обеспечивается продольными и поперечными монолитными железобетонными диафрагмами;
- перекрытия - железобетонные монолитные;
- лестницы - сборные и железобетонные монолитные;
- фундаменты – монолитная плита на сваях;
- стены железобетонные;
- покрытие пола - полимерное.

3. РАЗМЕЩЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Размещение транспортного средства осуществляется Участником долевого строительства (собственником) в принадлежащем ему помещении.

В случае размещения Участником долевого строительства (собственником) транспортного средства за пределами помещения, а также в случае создания транспортным средством препятствий для движения других транспортных средств, такое транспортное средство может быть перемещено силами управляющей компании или привлеченных ею третьих лиц (с применением специализированных транспортных средств - эвакуаторов) либо обслуживающей организацией (если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом) на свободную территорию за пределами подземного гаража. Оплата стоимости привлечения специализированных транспортных средств (эвакуаторов) может быть взыскана в этом случае управляющей компанией (либо в зависимости от способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом) с Участника долевого строительства (собственника) разместившего указанное транспортное средство на территории подземного гаража за пределами принадлежащего ему помещения.

Участник долевого строительства (собственник) не вправе использовать иную территорию подземного гаража, кроме принадлежащего ему помещения, проездов и проходов к помещению. Прочие помещения на территории подземного гаража, не относящиеся к помещениям предназначенным для размещения транспортных средств, относятся к техническим помещениям. Использование технических помещений осуществляет Управляющая Компания (либо в зависимости от способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом) для целей обслуживания подземного гаража.

4. ПРАВИЛА ВЪЕЗДА, ВЫЕЗДА И ДВИЖЕНИЯ В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ

Въезд и выезд транспортных средств на территорию подземного гаража осуществляется через въездные/выездные подъемно-секционные ворота.

Въезд и выезд транспортных средств осуществляется в порядке общей очереди согласно дорожным указателям.

При движении по территории подземного гаража водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения, максимальную разрешенную скорость 5 км/ч и пользоваться ближним светом фар.

Движение по территории подземного гаража осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой и установленными указателями.

Не допускается создание помех для въезда транспортных средств на территорию подземного гаража, а также для выезда припаркованного на территории подземного гаража транспортного средства.

Приоритетом на территории подземного гаража обладают пешеходы.

5. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОДЗЕМНОГО ГАРАЖА

Участники долевого строительства (собственники) и иные лица, находящиеся на территории подземного гаража, обязаны соблюдать действующие санитарные, экологические, технические и иные нормы и правила, применимые к эксплуатации территории подземного гаража. В частности, Участники долевого строительства (собственники) и иные лица:

Обязаны информировать сотрудников управляющей компании (либо сотрудников обслуживающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом, а также представителей товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного потребительского кооператива) обо всех подозрительных лицах или транспортных средствах, замеченных на территории подземного гаража.

- Не вправе осуществлять мойку транспортных средств на территории подземного гаража, при этом допускается протирка (не мытье) стекол.

- Запрещается оставлять транспортные средства на ручном тормозе и с включенной передачей, а также с включенным двигателем более 5 (пяти) минут.

Участники долевого строительства (собственники) и иные лица обязаны соблюдать правила пожарной безопасности. В частности, на территории подземного гаража запрещается:

- Загромождать проезды и въездные/выездные ворота.
- Пользоваться открытыми источниками огня (факелы, паяльные лампы).
- Курить и распивать алкогольные напитки.
- Оставлять транспортное средство загруженным легковоспламеняющимися жидкостями, горючими жидкостями, газами, сильнодействующими ядовитыми веществами; с неисправной системой питания, газового оборудования, смазки.

- Заправлять и сливать горюче-смазочные жидкости.
- Оставлять транспортное средство с открытой горловиной топливного бака или с открытым краном газового оборудования.

- Подзаряжать аккумуляторную батарею на транспортном средстве.
- Производить любые виды работ в отношении транспортного средства (сварочные, кузнечные, термические, малярные, деревообрабатывающие и т.д.).

6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

• Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в подземном гараже, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

• Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

• Запрещается ограждение и отделка помещения, предназначенного для размещения транспортного средства, изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение пожароопасными предметами, включая хранение на территории подземного гаража горючих материалов.

7. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При подписании акта приема передачи с управляющей компанией Участнику долевого строительства (впоследствии собственнику) передается:

• дистанционный пульт управления автоматическими воротами.

8. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

• Участник долевого строительства (собственник) ознакомлен с информацией о сроках службы помещения, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав многоквартирного дома. Данные сроки составляют следующие промежутки времени:

• Гарантийный срок эксплуатации помещения (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав многоквартирного дома, со дня передачи помещения Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

• Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома, составляет 3 года.

• По вопросам обеспечения гарантийных обязательств обращаться в управляющую компанию. В случае не решения претензии обращаться к Застройщику.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц.

По вопросам исполнения гарантийных обязательств обращаться:

- Управляющую компанию тел.+7 (812) 650-28-30

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.

2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.

4. В случаях когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Гарантийные сроки по видам работ

№ п.п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы	5	5
4	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.)	3	3
5	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
6	Металлопластиковые окна и балконные двери	3	3
7	Фурнитура металлопластиковых окон и балконных дверей, их регулировка	1	1
8	Остекленные лоджии	2	2
9	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5
10	Электроосвещение и электротехническое оборудование	3	3
11	Электросчетчики	3	3

Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей).